2016D24924

LIJST VAN VRAGEN

De vaste commissie voor Wonen en Rijksdienst heeft een aantal vragen voorgelegd aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst over het **ontwerp-besluit tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte (aanpassing woningwaarderingsstelsel in verband met stimulering van middensegment en renovatie)** (Kamerstuk **27 926**, nr. **261**).

Voorzitter van de commissie,
Geurts

Griffier van de commissie,
Van der Leeden

Nr	Vraag
1	Welke alternatieven om de bouw van het middensegment en renovatie te stimuleren zijn overwogen en waarom is voor de voorliggende wijziging gekozen?
2	Hoever zullen huurwoningen boven de liberalisatiegrens uitkomen door de wijziging in huurpunten?
3	Wat is de gemiddelde huurprijsstijging per maand als gevolg van deze maatregel?
4	Wat is het effect van het voorliggende ontwerpbesluit op de wachtlijsten in de steden Amsterdam en Utrecht?
5	Is het realistisch, zoals de gemeente Amsterdam tijdens een werkbezoek opperde, om het voorstel te beperken tot woningen waarvan de grond nog moet worden uitgegeven in plaats van opgeleverde woningen?
6	Kan deze wijziging worden gezien als uitvoering van de motie-Ronnes (32 847, nr. 239), die de regering vraagt te onderzoeken hoe ruimte geboden kan worden voor regionale verschillen in de volkshuisvestelijke problemen?
7	Hoe wordt voorkomen dat gemeenten deze verruiming van het woningwaarderingsstelsel (WWS) niet op andere manieren gaan beknotten?
8	Waarom is bij de bepaling van de maximale huur bij kleine woningen in specifieke regio’s gekozen voor deling door € 51 in plaats van € 122? Waarom zou deling door bijvoorbeeld € 75 te weinig ruimte opleveren?
9	Welke WOZ-waarde (de oude of de nieuwe) wordt gehanteerd als over de laatst vastgestelde waarde nog een beroep of bezwaar loopt en hoe wordt dit in het voorliggende ontwerpbesluit ondervangen?
10	Waarom is gekozen voor woningen gebouwd van 2015 t/m 2019, waarmee ook woningen bevoordeeld worden waarvan de betrokken gemeente of eigenaar niet konden weten dat de regeling van toepassing zou zijn? Waarom is er niet voor gekozen om het toe te passen op woningen waarvoor in de komende vijf jaar een vergunning wordt afgegeven?
11	Geldt de toevoeging van punten bij grondige renovatie met terugwerkende kracht tot 1 oktober 2015, de datum waarop de vorige wijziging van het WWS inging? Zo nee, waarom niet? Leidt het ontbreken van de toevoeging van punten bij grondige renovaties tot regelmatige procedures bij de huurcommissie?
12	Wat is het verschil tussen een «gewone» renovatie en een «hoogniveau» renovatie en hoe komt dit tot uiting in de puntentelling in de huidige en nieuwe situatie? Wat betekenen de verschillen in euro’s per maand?
13	Kan er een nadere toelichting worden gegeven op de constatering dat het WWS een negatieve prikkel oplevert voor investeringen? En waarom zou dat in Rotterdam-Zuid erger zijn dan in andere delen van het land?
14	Geldt de negatieve prikkel voor investeringen door het WWS alleen voor particuliere verhuurders of ook voor woningcorporaties en zo ja, waarom?
15	Op welke andere manieren zou de negatieve prikkel in het WWS kunnen worden opgelost?
16	Waarom wordt alleen gekozen voor de COROP-regio’s Amsterdam en Utrecht, en waarom niet alleen voor gemeenten waar de meeste vraag is?
17	Hoeveel gemeenten liggen in de gekozen COROP-regio’s en hoeveel van deze gemeenten zullen (waarschijnlijk) gebruik maken van de mogelijkheden van deze aanpassing van de huurprijzen?

Nr	Vraag
18	Waarom is er gekozen voor de formule, WOZ/ oppervlakte/ 51, voor kleine nieuwbouwwoningen? Waarom is er gekozen voor een oppervlakte tot 40 vierkante meter en voor een bedrag van € 51?
19	Waarom is voor de tijdelijkheid van 5 jaar gekozen en niet voor 3 jaar?
20	Wat gebeurt er na de periode van 5 jaar? Gaan de extra huurpunten er dan af? Gebeurt dit automatisch of moet een huurder hiervoor een verzoek doen?
21	Welke concrete verbouwactiviteiten vallen ook onder de wijziging van de huurpunten?
22	Waarom is gekozen voor een toevoeging van 40 punten bij een grote renovatie?
23	Wat betekent het dat er wordt uitgegaan van een minimum aantal van 40 huurpunten en waarom is er geen sprake van een maximum aantal huurpunten bij een renovatie?
24	Kan de verruiming snel worden uitgebreid naar andere gemeenten, indien wenselijk? (par. 1.2.1)
25	De WOZ-waarde van een woning wordt één jaar voor het begin van het kalenderjaar vastgesteld. Hoe worden de extra punten voor de WOZ-waarde in het overbruggingsjaar bij renovatiewoningen berekend door de huurcommissie? (par.1.2.1)
26	Met welke partijen is gesproken over manieren om de totstandkoming van een middensegment in de huur verder te bevorderen?
27	Waarom is bij de verruiming van het WWS slechts gekozen voor de COROPregio's Amsterdam en Utrecht? Onder welke voorwaarden en criteria kunnen andere regio's beroep doen om ook onder deze regeling te vallen?
28	Waarom is voor de oppervlakte van woningen tot 40 m^2 gekozen?
29	Hoe verhoudt het toekennen van extra huurpunten zich tot de energieprestatievergoeding en de extra huurpunten in het kader van verduurzaming die al mogelijk zijn? Hoe tellen al deze bedragen en huurpunten in de praktijk bij elkaar op?
30	Waarom is ervoor gekozen om meer huurpunten in de vrije sector toe te kennen in verband met renovaties, maar krijgen de huurders van die woningen niet de kans om het te controleren bij de huurcommissie?
31	Wat is de onderbouwing om te kiezen voor 0,2 punt per € 1.000 investering en wat betekent dit concreet voor de huurprijs per maand?
32	Hoe kan een huurder controleren wat een verhuurder heeft geïnvesteerd en of de extra huurverhoging dus klopt?
33	Wat gebeurt er na de 5 jaar nadat de extra huurpunten zijn toegediend en de verhuurder de investering nog niet heeft terugverdiend?
34	Waarom is voor een tijdelijke maatregel gekozen? Waarop is het idee gebaseerd dat het een tijdelijk probleem zou zijn?
35	Heeft Rotterdam ook aangegeven positief te staan ten opzichte van de voorgestane maatregelen om een tijdelijke puntentoekenning op basis van investeringen?
36	Is er garantie dat de diverse binnen- en buitenlandse beleggers die concreet belangstelling zouden hebben om te investeren in kleine, kwalitatief hoogwaardige nieuwbouwappartementen, dat ook daadwerkelijk doen als aan hun wensen tegemoet wordt gekomen?
37	Gemeenten kunnen bij overeenkomst of als voorwaarde voor gronduitgifte afspraken over de maximale huurprijs maken, maar hoe wordt voorkomen dat dit op termijn opnieuw leidt tot een grootschalige mismatch tussen feitelijke huur en redelijke huur in de markt? (par. 2.1)

Nr	Vraag
38	Wat gebeurt er met de huurprijs van nieuwbouw indien de WOZ-waarde lager wordt dan verwacht of lager wordt in de loop der jaren? Wat gebeurt er met de huurprijs van renovatiewoningen indien de WOZ-waarde lager wordt in de looptijd van vijf jaar? (par. 3.1)
39	Moet er sprake zijn van een nieuw huurcontract (m.a.w. moet de woning leeg staan) wil de verhuurder gebruik kunnen maken van het voorliggende besluit? Geldt dit besluit ook bij bestaande huur en renovatie? Hoe loopt deze regeling in dit geval dan samen met de energieprestatievergoeding? Vindt er in dat geval een huurverhoging plaats door middel van zowel de energieprestatievergoeding als een verhoging in het kader van een hogere WWS-puntentelling? (par. 4.1)
40	Wat zijn de uitvoeringskosten van een systeem van tijdelijke huurpunten, zowel voor verhuurders als voor woningcorporaties en de huurcommissie?